



## Akibat Hukum Berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB) yang Dibebani Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit

Eki Pawestri<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Universitas Jenderal Soedirman, Indonesia, [eki.pawestri1@gmail.com](mailto:eki.pawestri1@gmail.com)

Corresponding Author: [eki.pawestri1@gmail.com](mailto:eki.pawestri1@gmail.com)<sup>1</sup>

**Abstract:** *The lack of clarity regarding the legal implications of the expiration of HGB in the context of mortgage rights before the maturity of the credit agreement can lead to legal uncertainty, conflict between the parties involved in the transaction, and even the potential for significant financial losses for banks and borrowers. The purpose of this study is to determine the legal consequences of the expiration of building use rights (HGB) burdened with mortgage rights in the credit agreement. This study uses a normative juridical method with a library approach based on secondary data. This study uses qualitative analysis methods with a descriptive analytical approach. The results of the study show that the abolition of the HGB on land that is used as collateral for mortgage rights as stipulated in Article 37 of Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Apartment Units, and Land Registration, will cause the mortgage rights to also be abolished. The termination of building use rights does not eliminate the secured debt. According to Article 18 paragraph (1) letter d of Law Number 4 of 1996, the abolition of land rights does not eliminate the debt. However, after the building use rights expire, the debtor does not have collateral to pay his debt, because the land returns to the state. For the guarantee process, a mortgage deed must be established between the debtor and creditor, as the mortgage is linked to the credit agreement and does not stand alone.*

**Keywords:** *Legal Consequences, Building Use Rights, Mortgage Rights, Credit Agreement*

**Abstrak:** Ketidakjelasan tentang implikasi hukum berakhirnya HGB dalam konteks hak tanggungan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit dapat menyebabkan ketidakpastian hukum, konflik antara pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, dan bahkan potensi kerugian finansial yang signifikan bagi bank dan peminjam. Tujuan penelitian ini yakni mengetahui akibat hukum berakhirnya hak guna bangunan (HGB) yang dibebani hak tanggungan dalam perjanjian kredit. Metode penelitian menggunakan yuridis normatif dengan pendekatan kepustakaan menggunakan data sekunder. Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif dengan pendekatan deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hapusnya HGB atas tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan hak tanggungan sebagaimana ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah akan menyebabkan hak tanggungan akan ikut hapus. Akibat hukum berakhirnya hak guna bangunan tidak menghapus utang yang dijamin Hak Tanggungan. Menurut Pasal 18 ayat (1)

huruf d Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, hapusnya hak atas tanah tidak menghilangkan utang. Namun, setelah hak guna bangunan berakhir, debitur tidak memiliki jaminan untuk membayar utangnya, karena tanah tersebut kembali ke negara. Untuk proses penjaminan, harus ada akta pemberian hak tanggungan antara debitur dan kreditur, karena hak tanggungan terkait perjanjian kredit dan bukan berdiri sendiri.

**Kata Kunci:** Akibat Hukum, Hak Guna Bangunan, Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit

## PENDAHULUAN

Sektor perbankan berperan penting dalam pembangunan ekonomi melalui penyediaan kredit dan layanan keuangan. Tanpa adanya sektor perbankan, pencapaian pertumbuhan dan pembangunan ekonomi akan terbatas, karena sektor ini menyediakan layanan keuangan yang esensial untuk mendorong pertumbuhan ekonomi bagi masyarakat umum (Sulistyowati, 2023). Aspek utama dalam perjanjian kredit adalah kemampuan debitur membayar utang. Ini sangat berkaitan dengan jaminan yang disediakan sebagai bentuk kepastian untuk pelunasan utang tersebut. Jaminan memastikan pelunasan pinjaman. Terutama bagi bank sebagai pihak yang memberikan pinjaman, jaminan menjadi hal yang sangat dibutuhkan.

Lembaga perbankan memainkan peran vital dalam mendukung pertumbuhan ekonomi dengan menyediakan dana yang diperlukan untuk memperluas usaha serta membantu orang untuk menyimpan uang demi masa depan (Sabir, M. dan Tunnisa, 2020). Keberadaan jaminan pada dasarnya bertujuan untuk mengamankan dana pihak ketiga yang dikelola, seperti oleh bank yang meminjamkan dananya kepada nasabah, sekaligus sebagai pemenuhan persyaratan peraturan perundang-undangan. (Yusup Sugiarto, Dany Bramandoko, 2018)

Dalam transaksi pinjaman adanya salah satu bentuk Hak Atas Tanah (HAT) yang dapat digunakan sebagai jaminan. Hak Guna Bangunan (HGB) termasuk Hak Atas Tanah (HAT) yang bisa digunakan sebagai jaminan dalam kredit. HGB mengacu pada hak hukum untuk memanfaatkan tanah dengan tujuan tertentu. Dalam praktik perbankan, HGB dapat berakhir sebelum utang dilunasi. Situasi ini dapat terjadi sebelum masa HGB selesai. HGB dapat berakhir tanpa pemberitahuan kepada pihak-pihak yang terlibat, karena debitur dianggap telah melakukan wanprestasi dalam proses pelunasan utang yang tidak kunjung selesai, seperti dalam kasus penjualan jaminan. Sebagai kreditur, bank lebih cenderung menggunakan tanah dengan Hak Milik sebagai jaminan utang daripada jenis HGB lainnya di mana adanya permasalahan masa berlaku HGB telah habis sementara utangnya belum dibayar (Pramudiyana, A.D. dan Hafidah, 2019). Ini karena Hak Milik adalah hak atas tanah yang paling kuat, paling lengkap, dan paling turun temurun yang dapat dimiliki seseorang. Seperti HGB, hak atas tanah yang diberikan untuk jangka waktu terbatas akan berakhir pada akhir masa berlaku hak tersebut. Dengan Hak Tanggungan, HGB dapat digunakan sebagai jaminan atas utang. Hak tersebut akan berakhir ketika masa berlakunya habis.

Jika HGB berakhir, hal ini akan mempengaruhi secara hukum pada jaminan utang piutang yang berakhir hak tanggungannya antara kreditur dan debitur. Setelah HGB berakhir, kreditur akan mendapatkan konsekuensi hukum terkait jaminan atas properti yang digunakan untuk utang piutang. Apabila debitur tidak dapat melunasi pinjaman, kreditur tidak berhak atas properti itu sebagai agunan. Namun, jika peminjam tidak memenuhi kewajibannya, bank akan memiliki hak terhadap aset yang dijamin dengan Hak Tanggungan untuk melindungi kepentingannya. Jika debitur gagal melunasi utang, kreditur mempunyai hak untuk mengambil alih aset itu guna menutupi kerugian dari pinjaman, mengutamakan hak kreditur apabila terjadi pelanggaran perjanjian.

HGB dapat dijadikan agunan utang dengan Hak Tanggungan, namun hak tersebut akan selesai ketika masa berlakunya habis. Dalam praktik perbankan dapat terjadi bahwa masa berlaku HGB berakhir sementara perjanjian kredit masih berlangsung dan debitur mengalami

wanprestasi. Bisa juga terjadi pada saat masa HGB belum berakhir, debitur tetap melakukan wanprestasi karena pembayaran utangnya tertunda, hingga akhirnya masa HGB berakhir. Situasi ini tentu merugikan kreditur pemegang Hak Tanggungan, sehingga kepastian hukum diperlukan bagi kreditur untuk pelunasan piutangnya jika masa berlaku HGB yang dibebani Hak Tanggungan berakhir. Ketidakjelasan tentang implikasi hukum berakhirnya HGB dalam konteks hak tanggungan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit dapat menyebabkan ketidakpastian hukum, konflik antara pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, dan bahkan potensi kerugian finansial yang signifikan bagi bank dan peminjam.

## **METODE**

Metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan kepustakaan menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan, bahan hukum tersier (Yati Nurhayati, Ifrani, 2021). Dalam penelitian ini analisis data yang digunakan menggunakan metode analisis kualitatif dengan pendekatan deskriptif analitis yakni dengan pengorganisasian data melalui kategorisasi dan kodifikasi berbagai sumber literatur yang telah dikumpulkan, selanjutnya dilakukan interpretasi data untuk mengidentifikasi pola-pola, hubungan, dan makna yang relevan dengan tujuan penelitian (Benuf, Mahmudah, & Priyono, 2019).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah di seluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong-royong; serta memperoleh jaminan adanya kepastian hukum. Kepastian hukum akan terpenuhi bila seluruh perangkat atau sistem hukum itu dapat berjalan dan mendukung tercapainya suatu kepastian hukum, khususnya peranan lembaga yang diberi wewenang untuk itu (Syarif, 2012).

Perbankan berfungsi sebagai intermediary dalam penghimpunan dan penyaluran dana, yang salah satunya dalam bentuk kredit.(Abubakar, 2018). Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan yaitu merupakan badan hukum yang menduduki posisi selaku pihak yang memberikan kredit adalah telah sesuai dengan pengaturan Pasal 9 UUHT, dikarenakan bank tersebut telah memberikan pinjaman kepada penerima pinjaman, dimana dalam perjanjian kredit tersebut dilengkapi perjanjian tambahan yaitu Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan. Di mana hak tanggungan harus didukung perjanjian antara peminjam dan pemberi pinjaman dalam bentuk perjanjian utang piutang.(Evie Christy, Wilsen Wilsen, 2020). Hak Tanggungan diberikan oleh debitur kepada kreditur, setelah melalui pemenuhan persyaratan administrasi dan yuridis yang telah ditentukan oleh undang-undang dan menjadi syarat yang harus dilengkapi dari suatu benda jaminan. (Dwiputri, 2018).

Perjanjian kredit adalah perjanjian antara bank dan debitur yang bersifat mengikat (Mochammad Alief Wahyu Firmansyah, 2023). Perjanjian kredit atau utang piutang antara kreditur dan debitur tetap ada (tetap berlangsung), tetapi kedudukan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan yang sebelumnya didahulukan dalam pelunasan utangnya menjadi berubah statusnya menjadi kreditur konkuren. Kedudukannya akan menjadi sama dengan kedudukan para kreditur lainnya yang bukan pemegang hak tanggungan yang tidak diutamakan pelunasan piutangnya dan para kreditur tersebut bersama-sama sebagai kreditur konkuren. Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir kembali kepada negara, sedangkan menurut sistem UUPA bahwa negara bukan pemilik tanah, melainkan menguasai tanah. Hak Tanggungan yang tidak mempunyai kedudukan kuat, yang tidak mempunyai sifat kebendaan (dapat dipertahankan terhadap siapapun juga) dan tidak mempunyai sifat *droit de suite* (selalu mengikuti bendanya) tidak akan memenuhi lagi kebutuhan lalu lintas perbankan, lalu lintas modal dan perkreditan yang modern dan internasional. Sehubungan dengan hal tersebut, guna menjamin kepastian hukum untuk orang dan badan hukum untuk memenuhi

kebutuhan usaha dan kebutuhan membangun sesuatu maka diberikanlah hak atas tanah. (Hutagalung, 2009).

Hak milik tanah yang digunakan sebagai jaminan yang dirampas akan menimbulkan permasalahan di kemudian hari. HGB ini seringkali ditemukan menjadi objek jaminan di perbankan dimana hal ini sesuai dengan Pasal 4 Ayat 1 UUHT dan Pasal 51 UUPA yakni hak milik, hak guna usaha dan HGB dapat dijamin dengan hak tanggungan. (Fatimah Azzahra, 2023). HGB dalam hal ini adalah objek jaminan dalam lembaga hak tanggungan yang terikat pada perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Sifat perjanjian jaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir*, yaitu merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok berupa perjanjian pemberian kredit atau perjanjian membuka kredit oleh Bank. Kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* itu menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi pemberian kredit oleh kreditur (Suhantri, 2020).

Tantangan dari jangka waktu HGB yang digunakan sebagai objek jaminan Hak Tanggungan dapat menimbulkan masalah hukum tersendiri. Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT menyatakan bahwa “Hak Tanggungan akan hilang bersamaan dengan berakhirnya HAT yang dibebani Hak Tanggungan. Ini berarti, dengan habisnya masa berlaku HGB yang dijadikan agunan, Hak Tanggungan yang terikat pada tanah tersebut juga secara otomatis akan hilang. Dalam situasi seperti ini, kreditur (bank) tidak akan memiliki kekuatan hukum yang sah, karena berakhirnya masa HGB yang dijaminakan menyebabkan berakhirnya juga utangnya. Pihak kreditur dalam hal ini tidak dapat memperoleh perlindungan hukum karena secara hukum utang yang dijaminakan akan dihapus ketika masa berlakunya berakhir. Namun, Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT mengatur adanya komitmen-komitmen yang dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Salah satu komitmen yang dapat dimasukkan adalah memberikan kuasa kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan jika diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah penghapusan atau pembatalan hak yang menjadi objek Hak Tanggungan akibat ketidakpatuhan terhadap ketentuan UU.” Hal ini disebabkan karena HGB merupakan salah satu bentuk HAT yang memiliki jangka waktu penguasaan yang akan habis masa berlakunya” (Andi Irmayanti, 2024).

Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan dan mendahului kepentingannya, selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapa objek itu berada, memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat Pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya (Franciska, 2016). Definisi mengenai subjek hak tanggungan ialah setiap orang ataupun badan hukum yang punya wewenang guna memiliki, memperoleh, serta menggunakan hak dan kewajiban dalam lalu lintas hukum yang berkaitan dengan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah (hak tanggungan).

Pasal 1 ayat 1 UUPA memberikan definisi Hak Tanggungan sebagai Hak Agunan Atas Tanah merupakan bersama dengan barang-barang lain yang tidak terpisahkan dari tanah tersebut, untuk membayarkan utang tertentu, yang memfasilitasi prioritas kepada kreditur tertentu dibandingkan dengan kreditur lainnya (Isnaini, 2022). Pengaturan terkait subyek hak tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 diatur pada 2 (dua) pasal, yakni Pasal 8 dan Pasal 9. Sehubungan dengan kedua pasal tersebut diputuskan halhal yang bisa menjadi subjek hak tanggungan sebagai berikut:

a. Pemberi hak tanggungan

Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa pemberi hak tanggungan ialah orang perseorangan ataupun badan hukum yang memiliki wewenang guna melaksanakan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang terkait.

b. Pemegang hak tanggungan

Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan Pemegang Hak Tanggungan ialah orang perseorangan ataupun badan hukum yang memiliki kedudukan sebagai pihak yang memiliki utang atau berpiutang baik berbentuk lembaga keuangan seperti bank, ataupun lembaga keuangan bukan bank, dan badan hukum lainnya atau Perseorangan. Berdasar pada ketentuan dan uraian di atas, maka subjek pemegang hak tanggungan bisa dilaksanakan oleh warga negara Indonesia ataupun badan hukum Indonesia serta bisa juga oleh warga negara asing ataupun badan hukum asing yang domisilinya di Indonesia dan sedang berkegiatan usaha di Indonesia.

Pasal 35 ayat (1) UUPA yang berbunyi Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Pernyataan Pasal 5 ayat (1) tersebut mengandung pengertian bahwa pemegang HGB bukanlah pemegang hak milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 37 UUPA menyatakan bahwa HGB dapat terjadi terhadap tanah negara yang dikarenakan penetapan pemerintah. Selain itu HGB dapat terjadi di atas sebidang tanah Hak Milik yang dikarenakan adanya perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu yang bermaksud menimbulkan hak tersebut (Fea, 2018).

Dalam praktiknya sering kali muncul masalah terkait dengan pemberian kredit yang menggunakan HGB sebagai agunan kredit. Hak Guna Bangunan (HGB) perlu dipahami secara lengkap, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun hal ini dijelaskan dalam Pasal 35 UUPA. Perlu diketahui dalam pemberian HGB ini perlu memerhatikan beberapa unsur seperti, wajib didaftarkan, batasan waktu yang dimiliki oleh HGB yakni 30 (tiga puluh) tahun dan dapat dilanjutkan kembali selama 20 (dua puluh) tahun serta didasarkan adanya kepentingan dari para pihak, dapat dialihkan sejauh jangka waktunya belum usai dan dapat digunakan sebagai objek pemenuhan utang kepada pihak perbankan. (Kurniawan, 2020). Dari penjelasan dalam Pasal 35 UUPA maka yang dipunyai oleh pemegang hak sangatlah terbatas oleh karena didirikan di atas tanah yang bukan haknya, jadi hanya terjadi sepanjang waktu tertentu (Putra, 2021).

Mekanisme pembebanan hak tanggungan HGB yang terletak di atas tanah hak pengelolaan sebagai objek penyelesaian utang ini dapat diawali dengan adanya suatu perjanjian pembebanan hak tanggungan dengan objek berupa HGB sebagai pemenuhan utang yang mana perjanjian ini dimasukkan juga ke dalam perjanjian utang yang telah disepakati. Kemudian, pelaku perjanjian dapat mengurus mengenai penerbitan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) kepada pejabat yang berwenang membuat akta tanah atau pada umumnya dilakukan oleh PPAT. Selanjutnya yakni melakukan pendaftaran APHT HGB tersebut kepada kantor pertanahan yang selanjutnya akan diterbitkan buku tanah atas hak tanggungan, melakukan pencatatan serta membuat salinan dari catatan tersebut yang akan dituliskan kembali ke dalam sertifikat tanah. (Fasatama Prakasa, Mada Apriandi Zuhir, 2020).

Pada perkembangannya untuk kepentingan dan kebutuhan masyarakat, hak atas tanah dapat dijadikan jaminan termasuk hak atas tanah berupa HGB. Untuk kepentingan pemegang HGB, berdasarkan Pasal 39 UUPA dan Pasal 45 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa HGB dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Selanjutnya, Pasal 44 huruf c menjelaskan terkait dengan hak yang dimiliki oleh pemegang HGB, yang salah satunya adalah “Pemegang hak guna bangunan berhak melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Prosedur pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan atas tanah ada 3 (tiga) tahap, yakni: (Darmawan, 2023)

a. Adanya perjanjian utang.

Pada tahap ini berdasar ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwasanya pemberian hak tanggungan haruslah didahulukan dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang tertuang dalam dan menjadi bagian yang tak bisa dipisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan.

b. Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Guna memberikan jaminan dalam pelunasan utang oleh debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan diserahkan tanah Hak Guna Bangunan sebagai jaminan utang pada kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan.

c. Pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan.

Pembebanan Hak Tanggungan haruslah terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat guna dibuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam Buku Tanah pada tanah Hak Guna Bangunan yang jadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan termaksud pada Sertifikat tanah Hak Guna Bangunan yang termaksud.

Status Hak Guna Bangunan dapat diterima sebagai jaminan kredit dengan syarat kredit tersebut jangka waktunya lebih, dan jatuh tempo hak tersebut dimungkinkan juga, namun diberikan dengan selektif dan mengingat sifat kredit tersebut, apakah bisa diperpanjang atau tidak. Selama kredit tersebut diperpanjang (*revolving*), maka tentu akan mudah bagi bank untuk memantau jatuh tempo Hak Guna Bangunan tersebut.

Hapusnya Hak Tanggungan dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebaninya, menimbulkan persoalan dan keberatan dalam praktek terutama kreditor. Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir kembali kepada negara, sedangkan menurut sistem UUPA bahwa negara bukan pemilik tanah, melainkan menguasai tanah. Hak Tanggungan yang tidak mempunyai kedudukan kuat, yang tidak mempunyai sifat kebendaan (dapat dipertahankan terhadap siapapun juga) dan tidak mempunyai sifat *droit de suite* (selalu mengikuti bendanya) tidak akan memenuhi lagi kebutuhan lalu lintas perbankan, lalu lintas modal dan perkreditan yang modern dan internasional.

Hapusnya HGB atas tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan hak tanggungan sebagaimana ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, akan menyebabkan hak tanggungan akan ikut hapus. Hak tanggungan tersebut tidak dapat lagi dijadikan sebagai jaminan kebendaan terhadap suatu perjanjian pokok yang telah dibuat sebelumnya, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 18 UUHT (Purnama, 2021).

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, mengharuskan HGB kembali menjadi tanah negara setelah diperpanjang dan diperbarui, mengakibatkan bank sebagai kreditor harus lebih berhati-hati dengan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Bank sebagai kreditor preferen akan menjadi kreditor konkuren jika HGB tersebut kembali menjadi tanah negara sesuai dengan Pasal 18 UUHT. Untuk mencegah hal ini maka bank sebagai kreditor wajib mengambil langkah-langkah tambahan dalam mengamankan kredit dan menghindari resiko menjadi kreditor konkuren, salah satunya adalah dengan jaminan perorangan.

Pasal 22 UUHT mengatur bahwa setelah hak tanggungan dihapus, Kantor Pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada bukti tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Adapun sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh kantor pertanahan. Jika sertifikat sebagaimana dimaksud diatas, karena sesuatu sebab tertentu tidak dikembalikan kepada kantor pertanahan,

hal tersebut dicatat pada buku tanah hak tanggungan (Ardiyanto, 2022). Apabila hak tanggungan menjadi hapus akan mempunyai akibat hukum terhadap kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan, yang awalnya berposisi sebagai kreditor preferen sebagai pemegang jaminan kebendaan maka dengan hapusnya hak tanggungan, kedudukan kreditor berubah menjadi kreditor konkuren yang mempunyai hak perseorangan yang merupakan hak yang timbul dari jaminan umum atau jaminan yang timbul dari undang-undang sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1131 KUHPdata.

Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT disebutkan bahwa Hak Tanggungan hapus dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut. Sedangkan hak atas tanah yang berupa Hak Guna Bangunan bisa hapus karena berakhirnya jangka waktu hak atas tanah tersebut (Pasal 40 UUPA). Dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan, maka hak atas tanahnya menjadi hapus, dan hapusnya Hak Guna Bangunan mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebaninya. Namun, hapusnya Hak Tanggungan tentu saja tidak menyebabkan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus, sehingga sejak hapusnya Hak Tanggungan piutang dan kreditor tidak dijamin dengan Hak Tanggungan lagi. Kreditor untuk selanjutnya tidak mempunyai kedudukan sebagai kreditor yang preferen, melainkan sebagai kreditor konkuren.

Akibat hukum berakhirnya hak guna bangunan sebagai obyek hak tanggungan sebelum perjanjian kredit jatuh tempo tidak menyebabkan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus. Hal ini seperti yang telah diuraikan pada Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah menjelaskan bahwa hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin, yang mana pada penjelasan umum pada pasal ini hanya tertulis cukup jelas tidak ada penjelasan secara mendalam terkait eksekusi pelaksanaannya sedangkan nilai SHGB yang diagunkan adalah sumber utama bagi nasabah untuk menyelesaikan kreditnya.

Berakhirnya HGB menyebabkan hilangnya objek jaminan, tetapi tidak menghapus utang debitur yang berakhir atau daluarsa adalah tidak adanya lagi objek milik debitur sebagai sumber atau dasar utama pelunasan hutangnya, karena sesuai dengan Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-undang UUPA bahwa tentang hapusnya hak tanggungan yang berbunyi “Hapusnya Hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan”. Artinya hak tanggungan sudah tidak lagi terikat karena hak guna bangunannya hapus atau daluarsa, dengan akibat hukum ini maka debitur secara logika sudah tidak berhak lagi atas objek jaminannya sehingga ini bisa menjadi salah satu celah untuk debitur tidak melunasi hutangnya karena sertipikat hak guna bangunan yang sudah daluarsa menurut undang-undang telah kembali menjadi milik negara. Berdasarkan akibat-akibat hukum tersebut maka untuk melakukan proses penjaminan pada suatu objek hak atas tanah wajib dilakukan pendatanganan akta pemberian hak tanggungan antara debitur dan kreditor, yang kemudian seperti telah diuraikan sebelumnya bahwa hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, adanya hak tanggungan karena adanya perjanjian lain yang biasa disebut perjanjian kredit dengan kata lain hak tanggungan adalah perjanjian *accessoir* yang mana ini disebutkan dalam butir 8 penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan.

Hak Guna Bangunan yang daluarsa menyebabkan hak tanggungan menjadi hapus namun karena hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri ada perjanjian kredit yang menjadi induknya maka dengan ini debitur tetap wajib melunasi hutangnya dengan dasar perjanjian kredit tersebut, selain itu mengingat bahwa hak guna bangunan yang dipasang hak tanggungan adalah hanya sebagai jaminan yang dapat di eksekusi oleh kreditor apabila debitur lalai dalam menyelesaikan kewajibannya sebagaimana tercantum di dalam akta kredit.

Kepastian hukum menuntut agar penyelesaian atau konsekuensi hukum dari berakhirnya HGB sebagai objek Hak Tanggungan didasarkan pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang relevan. Hal ini membantu memastikan bahwa keputusan yang diambil didasarkan pada dasar hukum yang kuat dan dapat dipertanggungjawabkan. Akibat hukum berakhirnya hak guna bangunan sebagai obyek hak tanggungan sebelum perjanjian kredit jatuh tempo tidak menyebabkan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus. Hal ini seperti yang telah diuraikan pada Pasal 8 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah menjelaskan bahwa hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin secara logika debitur dalam hal ini sudah tidak berhak lagi atas objek jaminannya karena hak atas tanah yang dahulu menurut undang-undang telah kembali menjadi milik negara.

## KESIMPULAN

Hapusnya HGB atas tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan hak tanggungan sebagaimana ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, akan menyebabkan hak tanggungan akan ikut hapus. Akibat hukum berakhirnya hak guna bangunan tidak menghapus utang yang dijamin Hak Tanggungan. Menurut Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, hapusnya hak atas tanah tidak menghilangkan utang. Namun, setelah hak guna bangunan berakhir, debitur tidak memiliki jaminan untuk membayar utangnya, karena tanah tersebut kembali ke negara. Untuk proses penjaminan, harus ada akta pemberian hak tanggungan antara debitur dan kreditur, karena hak tanggungan terkait perjanjian kredit dan bukan berdiri sendiri.

## REFERENSI

- Abubakar, Tri Handayani Lastuti. (2018). Implementasi Prinsip Kehati-Hatian Melalui Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank. *Rechtidee*, 13(1).
- Andi Irmayanti, et al. (2024). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan. *Judge : Jurnal Hukum*, 5(2).
- Ardiyanto. (2022). Kedudukan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Negara Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir. *Rechtidee*, 17(2).
- Benuf, Kornelius, Mahmudah, Siti, & Priyono, Ery Agus. (2019). Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Masalah Hukum Kontemporer. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 3(2), 145–160.
- Darmawan, Madeleine. (2023). Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik. *Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(1).
- Dwiputri, Ety Mulyati and Fajrina Aprilianti. (2018). Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An*, 1(2).
- Evie Christy, Wilsen Wilsen, and Dewi Rumaisa. (2020). Kepastian Hukum Hak Preferensi Pemegang Hak Tanggungan Dalam Kasus Kepailitan. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 22(2).
- Fasatama Prakasa, Mada Apriandi Zuhir, and Herman Ardiansyah. (2020). Pembatalan Sertifikat Hak Milik Dibebani Hak Tanggungan (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138 K/Pdt/2012). *Recital Review*, 2(1).
- Fatimah Azzahra, Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe. (2023). Keabsahan HGB Sebagai Objek Hak Tanggungan Tanpa Persetujuan Pemegang Hak Pengelolaan. *Jurnal USM Law*

- Review*, 6(2).
- Fea, Dyara Radhite Orza. (2018). *Panduan Mengurus Rumah Tanah dan Perizinannya*. Yogyakarta: Legality.
- Franciska, Wira. (2016). *Kepastian Hukum Pemegang HGB di atas HPL dalam Perjanjian Penjaminan Kredit Perbankan*. Bandung: Alfabeta.
- Hutagalung, Arie Sukanti. (2009). *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Isnaini, dan Anggreni A. Lubis. (2022). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Medan: Pustaka Prima.
- Kurniawan, Triadi. (2020). Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan. *Jurnal Keadilan*, 18(1).
- Mochammad Alief Wahyu Firmansyah, Abraham Ferry Rosando. (2023). Perlindungan hukum terhadap kreditur akibat hapusnya hak milik atas tanah sebagai objek jaminan hak tanggungan. *SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik Dan Hukum*, 2(6).
- Pramudiyana, A.D. dan Hafidah, N. (2019). Pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan. *Lambung Mangkurat Law Journal*, 4.
- Purnama, Komang Adhi Kresna. (2021). Pelaksanaan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik Untuk Rumah Tinggal. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 2(1).
- Putra, Haraif Yudha. (2021). Kepastian Hukum Peningkatan Status Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak Tanggungan Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik. *Unes Journal of Swara Justisia*, 5(2).
- Sabir, M. dan Tunnisa, R. (2020). Jaminan Fidusia dalam Transaksi Perbankan (Studi Komparatif Hukum Positif dan Hukum Islam). *Mazahibuna: Jurnal Perbandingan Mazhab*, 2(1).
- Suhantri, Yurichty Poppy. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Objek Hak Guna Bangunan Yang Akan Berakhir Masa Berlakunya Sebelum Perjanjian Kredit Jatuh Tempo Dilihat Dari Aspek Hukum Hak Tanggungan. *Lex Et Societatis*, 8(3).
- Sulistyowati, Pemilia. (2023). Dampak Pengembangan Sektor Perbankan Terhadap Kinerja Keuangan Sektor Komunikasi. *Jurnal Mahasiswa*, 3(1).
- Syarif, Elza. (2012). *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.
- Yati Nurhayati, Ifrani, and MYasir Said. (2021). Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum. *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia (JPPI)*, 2(1).
- Yusup Sugiarto, Dany Bramandoko, dan Gunarto. (2018). Peran Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. *Jurnal Akta*, 5(1).